TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS-PT
Ngày 14/9/2022
"*V/v tranh chấp hợp đồng CN QSDĐ*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Danh Đại

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ửng và ông Nguyễn Tài Sử

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tám - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Quang L – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X – Đều vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khánh L, địa chỉ: Số 06 N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan: Ông Cao Sơn V và bà Hoàng Thị H, địa chỉ: Thôn 4, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Đều vắng mặt.

Do có kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/7/2021, vợ chồng ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H có ký kết "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X đối với thửa đất số 456 và 1023, tờ bản đồ số 25 có tổng diện tích 6.620 m^2 tọa lạc tại thôn 4, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông, với giá trị chuyển nhượng 2.700.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng ông L, bà H đã đặt cọc cho ông T, bà X số tiền 400.000.000 đồng và hẹn đến ngày 20/7/2021 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Đồng thời ông T, bà X phải bàn giao toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông L, bà H. Các bên không lập hợp đồng đặt cọc riêng mà lập "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" trong đó có điều khoản đặt cọc. Hợp đồng chuyển nhượng chưa công chứng, chứng thực theo quy định. Các bên có thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không thực hiện đúng theo cam kết thì phải bồi thường số tiền cọc gấp 03 lần. Đến ngày thực hiện hợp đồng ông L, bà H có yêu cầu ông T và bà X thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận, tuy nhiên ông T trình bày do chưa làm được giấy ủy quyền của chủ đất sang cho ông T nên chưa sang tên đất cho ông H, bà L được. Nhận thấy hành vi chuyển nhượng đất của ông T, bà X không trung thực nên ông L, bà H không nhận chuyển nhượng thửa đất trên nữa và yêu cầu ông T, bà X phải trả lại cho ông H, bà L số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng ông T, bà X không đồng ý. Nhận thấy quyền L bị xâm phạm nên ông L, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H đối với ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X. Buộc ông T, bà X phải trả số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 18/4/2022 ông Đoàn Quang L có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện so với nội dung ban đầu, theo đó nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và hiện chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 10/3/2021, chị gái ông T (bà Hoàng Thị H1) có viết giấy ủy quyền (nhưng chưa được công chứng, chứng thực) cho ông T để thực hiện việc sang nhượng đối với thửa đất số 456 và 1023, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn 04, xã Cư K'Nia, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông. Do đó, đến ngày 02/7/2021 ông T, bà X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đoàn Quang L và bà Tô Khánh H với giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận 2.700.000.000 đồng và ông L, bà H đã đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 20/7/2021 ông H, bà L sẽ thanh toán hết toàn bộ số tiền còn lại để rút bìa đỏ đang thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên, đến ngày 20/7/2021 ông L, bà H không đưa tiền

để bà Hương rút bìa đỏ đang thế chấp tại ngân hàng ACB, chính ông L, bà H đã vi phạm thời hạn thanh toán nên ông L, bà H phải chịu mất số tiền 400.000.000 đồng đã đặt cọc. Nay bên nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa ông Đoàn Quang L, ông Tô Khánh H với ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, đối với hợp đồng đặt cọc thì phía nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc khi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng như thời hạn thỏa thuận mà các bên đã cam kết. Nên nguyên đơn phải mất số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1 trình bày: Bà Hương đã viết giấy ủy quyền (nhưng chưa được công chứng, chứng thực) cho em trai ông Hoàng Văn T thay mặt bà Hương thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456 và 1023, tờ bản đồ số 25 cho ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H. Hiện nay bà Hương vẫn hoàn toàn thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà H. Tuy nhiên, ông L, bà H chính là người vi phạm hợp đồng đặt cọc khi đến hạn thanh toán ông L, bà H không thanh toán đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận để bà H1 rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên ông L, bà H phải chịu mất số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan điểm của bà Hoàng Thị H1 hoàn toàn thống nhất và đồng ý quan điểm với ý kiến của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X.

Tại bản án số: 12/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang L và bà Tô Khánh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 456 và 1023, tờ bản đồ số 25 đất tọa lạc tại xã Cư K'nia, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông, giữa ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X với ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H vô hiệu.

1.2. Buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X phải trả ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng."

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2022 ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bán án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt nhưng có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền L của các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng người bị kiện, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên xác lập ngày 02/7/2021 có điều khoản của hợp đồng đặt cọc là giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp, người đứng ra chuyển nhượng không phải là chủ sở hưu tài sản theo quy định, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được chủ sử dụng thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 122 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 1678 Luật đất đai 2013. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, các bên đều đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với ông T, bà X vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận là do nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc theo hợp đồng. Xét thấy: Như đã nhận định nêu trên, hợp đồng đã bị vô hiệu về mặt hình thức và về mặt nội dung cũng vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể: Chủ thể đứng ra giao dịch chuyển nhượng là bất động sản trong trường hợp này phải là chủ sở hữu tài sản. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Hương, ông Việt chưa ủy quyền hợp pháp cho ông T, bà X đứng ra chuyển nhượng là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 64 Nghị định 43/2021/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Hơn nữa, theo thỏa

thuận đến ngày 20/7/2021 hai bên tiến hành thanh toán hết số tiền còn lại, tuy nhiên bên bán (ông T, bà X) cho rằng có liên hệ và yêu cầu bên mua thực hiện hợp đồng nhưng do bên mua không thực hiện đúng thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông T, bà X không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bà Hương cũng T nhận đến ngày 20/7/2021 thì ông Việt cũng chưa có mặt tại huyện C để thực hiện hợp đồng cũng như ủy quyền cho ông T, bà X. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng do bên bán chưa thực hiện việc ủy quyền hợp lệ để tiến hành thủ tục chuyển nhượng nên dẫn đến vi phạm về mặt thời gian hai bên thỏa thuận trong hợp đồng nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều khoản đặt cọc vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Tại khoản 1, khoản 2 điều 131 Bộ luật dân sự quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."

Bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X đã nhận của ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H số tiền 400.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 02/7/2021 nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã nhận là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà X. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút.

Áp dụng Điều 122, Điều 131, Điều 177, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang L và bà Tô Khánh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 456 và 1023, tờ bản đồ số 25 đất tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông, giữa ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X với ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H vô hiệu.

1.2. Buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X phải trả ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H số tiền đã nhận 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Đoàn Quang L, bà Tô Khánh H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị X không thi hành thì ông T, bà X còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị X mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0003899, 0003900 ngày 27/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đăk Nông.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người đươc thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký, đóng dấu)

Bùi Danh Đại